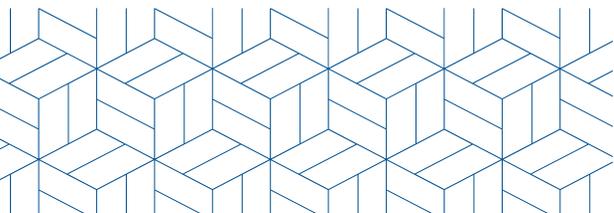


# RBRP11 FII RBR Properties



# RBR Properties

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

## Informações

<b>Data de Início</b> Mar/15	<b>Cotas Emitidas</b> 12.179.187
<b>Administrador</b> BRL Trust	<b>Gestora</b> RBR Asset Management
<b>Patrimônio</b> R\$ 979.919.214	<b>Patrimônio/Cota</b> R\$ 80,46
<b>Nº de Cotistas</b> 87.609	<b>+Reserva Lucros</b> R\$ 0,03/Cota

**R\$0,33/cota**

Dividendo médio 2024

**21.929**

R\$/m2 (PL)

**44.686**

# ABL

**9**

# Ativos

**1,94 mm**

Liquidez média (30 dias)

**29%**

Participação no RBRL11

**35%**

Vacância Financeira

**31%**

Vacância Física

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)



## Outras Informações

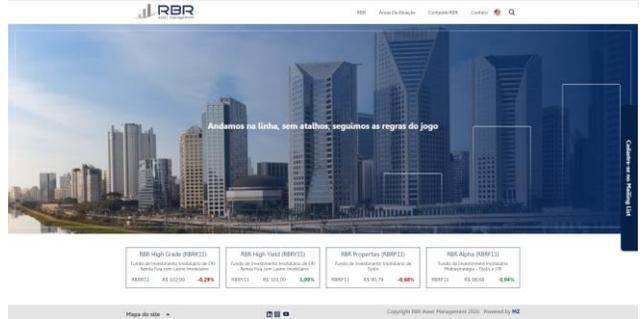
Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite nosso site



## Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 8.3 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

### Desenvolvimento Imobiliário



[São Paulo](#)



[Nova Iorque](#)

### Tijolo - Renda



Video institucional RBRP11

[RBRP11](#)

FII RBR Properties

[RBRL11](#)

FII RBR Log



Video institucional RBRL11

### Ativos Líquidos Imobiliários

[RBR REITS US FIA](#)

Fundo de Ações

[RBRX11](#)

FII RBR Plus

[RBRF11](#)

FII RBR Alpha Multiestratégia

### Crédito

[RBR11](#)

FII RBR Rendimentos High Grade

[RPRI11](#)

FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[RBRY11](#)

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Infraestrutura

Resumo	jan-24	dez-23	nov-23	out-23	Acum. 6m	Acum. 12m
# Cotas Emitidas	12.179.187	12.179.187	12.179.187	12.179.187	12.179.187	12.179.187
Cota Início Período (R\$)	R\$ 54,80	R\$ 51,64	R\$ 50,60	R\$ 55,89	R\$ 60,75	R\$ 48,11
Cota Final Período (R\$)	R\$ 57,26	R\$ 54,80	R\$ 51,64	R\$ 50,60	R\$ 57,26	R\$ 57,26
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,33	R\$ 0,28	R\$ 0,28	R\$ 0,28	R\$ 1,67	R\$ 3,29
Dividend Yield (% a.a.)	7,14%	6,31%	6,70%	6,85%	5,92%	5,75%
Retorno Total Bruto *	5,07%	6,63%	2,60%	-8,91%	-3,00%	25,86%
Retorno Total Ajustado **	4,90%	6,36%	2,57%	-8,91%	-3,00%	25,95%
CDI	0,97%	0,89%	0,92%	1,00%	6,03%	13,44%
% do CDI ***	507,19%	711,04%	280,83%	-893,34%	-49,67%	193,06%

\* Retorno Total Bruto: Rendimento Período + Variação Patrimonial

\*\* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (Tributação de 15% no longo prazo)

\*\*\* % do CDI calculado sobre o Retorno Total Ajustado

## RBR Properties – Linha do Tempo

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

(clique nos textos sublinhados para acessar os fatos relevantes/comunicados ao mercado)



 Nota do Gestor**Fato Subsequente**

No dia 07/02/2024 divulgamos [Fato Relevante \(link\)](#) sobre a locação dos conjuntos 151 e 152 do Edifício River One. A Locação foi realizada na modalidade de Turn Key, sendo que a mesma representará a ocupação de 7,3% (sete vírgula três por cento) da totalidade das lajes corporativas do Edifício River One, atingindo 46,2% de ocupação física das lajes e 47,8% (quarenta e sete vírgula oito por cento) de ocupação física total do edifício.

No dia 08/02/2024 divulgamos [Fato Relevante \(link\)](#) sobre a venda do conjunto 1801 do Ed. Pravda em Alphaville pelo valor de R\$6.430.000,00 (seis milhões quatrocentos e trinta mil reais), o desinvestimento gerará um ganho de capital líquido de R\$0,03 (três centavos de reais) por cota, representando uma Taxa Interna de Retorno de 11,35% a.a e MOIC (Múltiplo sobre Capital Investido) de 1,36x.

Em 08/02/2024 no mesmo fato relevante acima divulgamos a venda dos conjuntos 11 e 12 do Ed. Mykonos pelo valor de R\$6.640.000,00 (seis milhões seiscentos e quarenta mil reais), o desinvestimento gerará um ganho de capital líquido de R\$0,10 (dez centavos de reais) por cota, representando uma Taxa Interna de Retorno de 10,30% a.a e MOIC (Múltiplo sobre Capital Investido) de 1,62x.

No dia 09/02/2024 divulgamos [Fato Relevante \(link\)](#) sobre a venda do Ed. Amauri 305 pelo valor de R\$62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais) sob condições resolutivas, que será pago da seguinte forma:

- (i) R\$1.340.000,00 pago em 09/02/2024
- (ii) Desde que superadas as condições resolutivas, o saldo de R\$60.660.000,00 (sessenta milhões, seiscentos e sessenta mil reais), em 6 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$10.110.000,00 (dez milhões cento e dez mil reais) corrigidas pelo IPCA. O prazo para cumprimento das referidas condições resolutivas é de 70 dias contados a partir de 09/02/2024.

O desinvestimento, caso efetivado, gerará um ganho de capital líquido de R\$2,32 (dois reais e trinta e dois centavos) por cota, representando uma Taxa Interna de Retorno de 19,8% a.a e MOIC (Múltiplo sobre Capital Investido) de 2,3x.

**Nota do Gestor**

**Resumo Mensal**

O mês de janeiro foi de bastante atividade em todas as frentes de locação, venda e compra. Alguns negócios que deveriam ser concluídos em 2023 se concretizaram 2024, além de novas frentes que foram abertas no primeiro mês do ano.

A liquidez tem retornado ao mercado aos poucos. Com a queda de juros, investidores pessoas física, jurídica e institucionais começam a sondar o mercado para investimentos em “tijolo”. Acreditamos que esse movimento deva se intensificar de maneira significativa.

O mercado de locação vem reagindo com a vacância geral da cidade de São Paulo se mantendo no patamar de 22% em 2023, mesmo com um novo estoque de 219.791 m2. Isso resultou em uma absorção bruta no ano de 850.000m2 e absorção líquida de 178.000m2. (Gráfico 1).

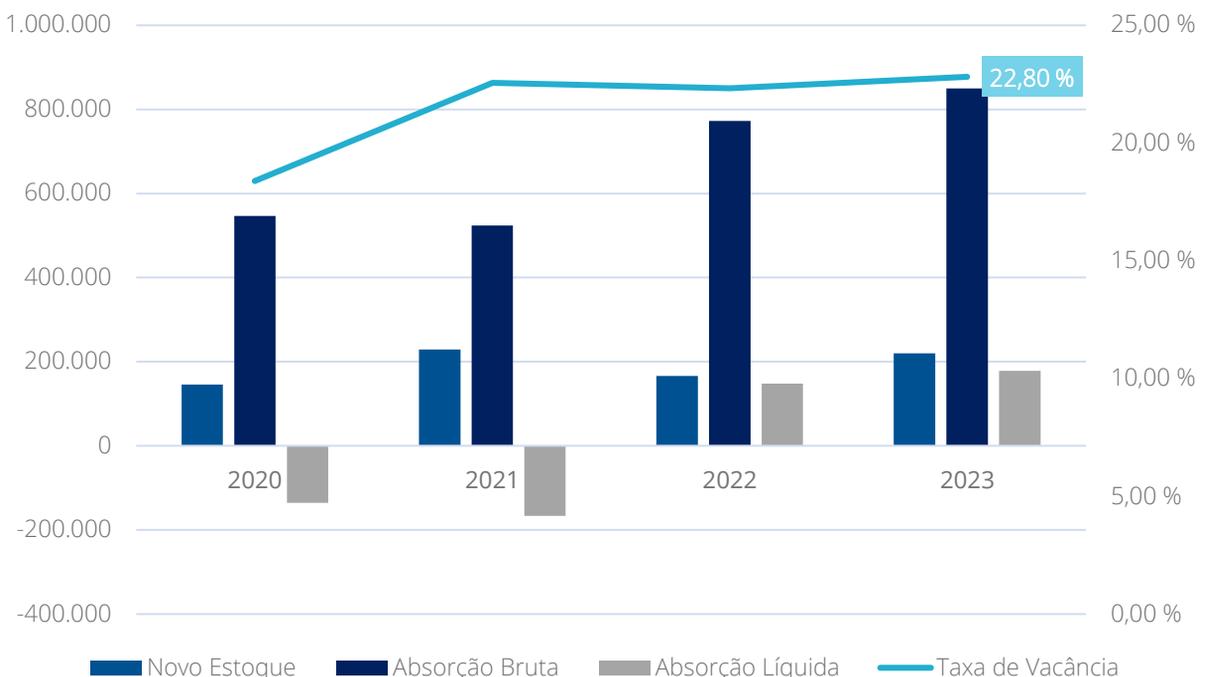


Gráfico 1

As principais regiões da cidade (Itaim, JK, Faria Lima, Vila Olimpia e Paulista) tem conseguido ganhar preço e manter patamares de vacância baixo, impactando positivamente as regiões próximas (Gráfico 2):

**Nota do Gestor**

**Taxa de Vacância x Preço Pedido**

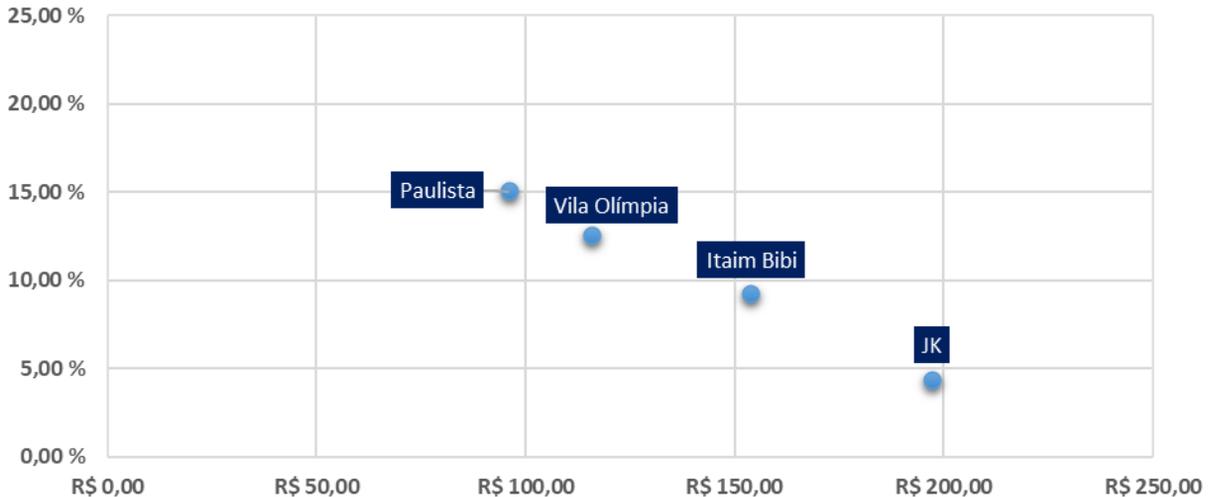


Gráfico 2

Nosso maior foco em 2024 é alugar o Ed. River One. Conseguimos uma evolução importante atingindo 47% de ocupação no edifício (fatos subsequentes) e tendo algumas negociações importantes em andamento. Sabemos que o mais importante será “zerar” a vacância do ativo e, conseqüentemente, do fundo.

Acreditamos que 2024 será marcado pelo fim da vacância do portfólio, desinvestimentos e novos investimentos, reforçando a gestão ativa característica do fundo.

*Reforçando o seu total alinhamento com os Cotistas e sua visão de longo prazo relacionada ao Fundo, a RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“Gestora”), pelo período de janeiro/2024 a março/2024, renunciará a 40% (quarenta por cento) da taxa de gestão que faria jus nos termos do regulamento do Fundo, conforme [Fato Relevante \(link\)](#).*

Além disso, a partir de 2024, os fundos listados de renda imobiliária geridos pela RBR (FII RBR Log e FII RBR Properties) passarão a publicar mensalmente uma planilha de fundamentos com dados sobre os fundos. O time de gestão entende que esses dados ajudarão nas análises dos cotistas, e potenciais novos investidores, pois a informação é apresentada de forma direta e resumida, o que auxilia no entendimento do panorama geral de cada fundo. A planilha contém informações do fundo, dos ativos (performados e em desenvolvimento), análises gráficas (ativos, contratos de locação e performance), históricos de DRE (composição de resultado, reserva, distribuição etc.) e do Balanço Patrimonial.

**Nota do Gestor**

A planilha, em formato excel, estará disponível para download no respectivo site de cada fundo, na seção de “Relatórios e Informes”, ou em link direto para o site na página 02 deste relatório.

A partir deste relatório, também, algumas seções existentes de ambos os relatórios gerenciais foram reformuladas, assim como novas estão sendo adicionadas.

O time de gestão espera que essas melhorias possam trazer mais transparência sobre as informações dos fundos, e convida a todos a explorarem tanto a planilha de fundamentos, quanto o relatório gerencial.

**Expectativa de Distribuição no Cenário Atual-Mensal (R\$/cota)**

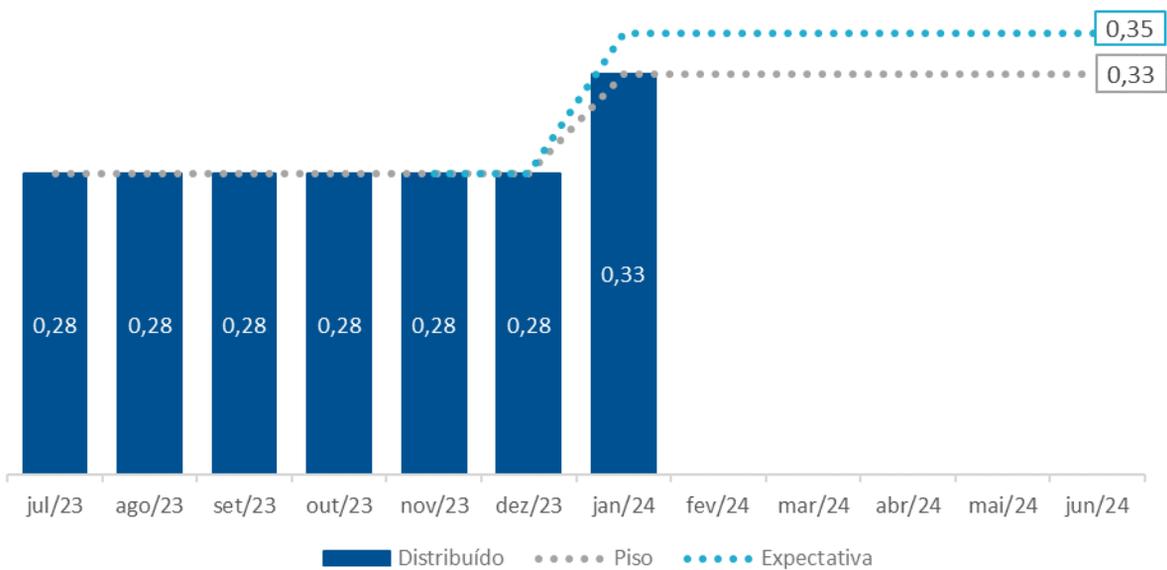


Gráfico 3

**Dividendos:** O Fundo distribuiu rendimentos no valor total de R\$ 4,02MM, equivalente a R\$ 0,33/cota. Esse valor equivale a 59,62% do CDI e um dividend yield de 7,14% a.a. (cota base fechamento janeiro/24) e 5,03% a.a. sobre a cota PL.

 Nota do Gestor**Cenário Macroeconômico**

2024 começa de forma estável no cenário macroeconômico. A curva de juros e a bolsa americana iniciaram o ano com certa estabilidade. No Brasil, após forte valorização do Ibovespa, no 4T23, e arrefecimento da NTN-B de Longo Prazo, em janeiro/24, vimos uma correção de mercado, devolvendo parte do avanço anterior. O Ibovespa teve queda de -4,79% e a NTN-B de Longo Prazo encerrou o mês em 5,64% a.a. (+ 30bps vs final de 2023).

Adicionalmente, dados de IGP-M de janeiro/24 vieram abaixo das expectativas com 0,07% (vs Est. 0,24%), influenciado por commodities. Por outro lado, IPCA de janeiro foi pouco acima do esperado, sendo 0,42% (vs Est. 0,34%). Grupos importantes apresentaram alta mais uma vez, como foi o caso de Alimentação, que saiu de uma alta de 1,11% em dezembro para subir agora mais 1,38%.

Sobre a dinâmica de IFIX, com baixa volatilidade, o índice apresentou retorno total positivo de +0,67%. Ainda com fluxo positivo para o IFIX Tijolo, a classe teve performance de +0,73% vs IFIX Papel de 0,62%. O setor de destaque do mês foi de Hedge Funds, ainda pouco representativos no IFIX, apresentando performance de +1,9% no mês.

Além disso, o mercado primário de FIIs segue aquecido, com ofertas relevantes para o mercado local próximas e até acima de R\$ 1 bilhão, principalmente da Classe de Tijolo. XP Malls (XPML11) encerrou mais uma oferta com captação de R\$ 1 Bi. BTG Logística (BTLG11) está ainda em período de oferta com R\$ 1,2 bi a ser captado. E HSI Malls (HSML11) captou acima de R\$ 400 milhões. Estes são os exemplos mais representativos de demanda por institucionais e varejo. Além do mais, Kinea está em aprovação de duas ofertas (KNCR11 e KNHY11 - Fundos de Papel) de aproximadamente R\$ 1 Bi cada.

## Nota do Gestor

### **Estratégia de Investimento**

Em linha com nossas estratégias de investimento, estamos aderentes e confiantes em todas as frentes:

#### **Estratégia CORE: Investimento em “Tijolo”, diretamente ou via FIIs**

O portfólio fechou o mês de janeiro com 9 ativos imobiliários dentro da estratégia CORE, com vacância financeira de 35% e física de 31%, majoritariamente devido à vacância do River One.

#### **RIVER ONE**

Em janeiro, as visitas dos últimos meses surtiram efeitos com a concretização da locação do 15º andar (Fato Subsequente). Também avançamos na negociação de mais 4 andares do edifício, que esperamos converter em locação nos próximos meses. Caso as negociações em andamento se concretizem, a vacância do prédio será reduzida para 25%.

O Teatro fechou o mês de janeiro com 1 evento. Segue vídeo de divulgação e molde de projeto do mesmo:

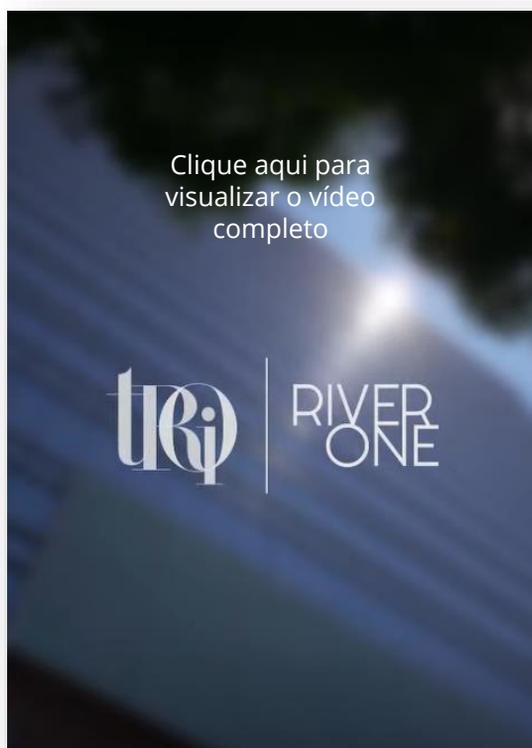


Imagem 1: Projeto Teatro Trio

## Nota do Gestor

A disponibilidade do fundo se concentra na região média do prédio, entre os andares 8º e 14º. Atualmente temos 3 andares em obras. Tais movimentações ajudam na decisão dos novos prospects, que enxergam o prédio mais consolidado e com atividade.

Os projetos do restaurante foram aprovados e as obras começaram em novembro, com inauguração prevista para o primeiro semestre de 2024. Seguem algumas imagens ilustrativas do projeto do restaurante do Grupo Trio:



Imagem 2: Projeto Restaurante Trio

## **CEMG - TORRE SUL**

Em janeiro realizamos a venda de 1.451,92 m<sup>2</sup> do Ed. Mario Garnero, referente aos conjuntos 61,62, 63,64 121 e 124, além da proposta vinculante referente a venda dos conjuntos 152 e 153, conforme [Fato Relevante \(link\)](#).

Considerando o recebimento integral dos Preços de Venda, os desinvestimentos irão gerar um ganho de capital estimado em R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos) por cota, representando uma Taxa Interna de Retorno equivalente a 10,35% (dez vírgula trinta e cinco por cento) ao ano, equivalente a 110,64% do CDI do período e MOIC de 1,37x .

Os investimentos no CEMG começaram em 2020, momento em que o ativo estava passando por uma obra de retrofit de troca de fachada. Nossa tese era que após o término do retrofit a procura pelo ativo aumentaria, reduzindo a vacância e incrementando o valor de locação. O valor de locação dos conjuntos, em 2020, era em torno de R\$70/m<sup>2</sup> e alcançaram R\$105/m<sup>2</sup> em 2023. Acreditamos que esse patamar é o valor justo de locação e o ativo estava maduro para desinvestimento. O MOIC dos investimentos foi de 1,37x, o que julgamos bom apesar da TIR ficar um pouco abaixo das nossas expectativas.

Caso a venda seja 100% concretizada (finalização da venda dos conjuntos com proposta vinculante – 152 e 153), teremos uma posição de 1.270,43 m<sup>2</sup> e zero vacância. Como explicado acima, acreditamos que o ativo esteja maduro e devemos vender a posição restante ao longo de 2024, com rentabilidade superior aos primeiros desinvestimentos.

 Nota do Gestor**ED. CASTELLO BRANCO**

Como noticiamos anteriormente, em setembro/22, assinamos o contrato com uma empresa de coworking. Fizemos um modelo de receita compartilhada e acreditamos ser uma boa alternativa para o mercado do Rio de Janeiro. As obras de adaptação foram finalizadas e as operações do coworking começaram na segunda quinzena de abril.

O mês de janeiro acumula 102 posições ativas. Com esse número, já ultrapassamos a marca de posições necessárias para zerar a despesa total de condomínio + IPTU do ativo e cada nova posição passará a ter impacto absoluto positivo na receita do Fundo\*. Apesar do número total ainda representar uma pequena participação no Fundo, o preenchimento de posições é essencial para a consolidação do projeto do locatário e para ser a solução em uma praça desafiadora como o Rio de Janeiro.

\*Cada posição paga um valor equivalente a aluguel + condomínio + IPTU, proporcionais à "área" que ocupa.

Seguem algumas fotos:



Imagem 3: Ed. Castello Branco

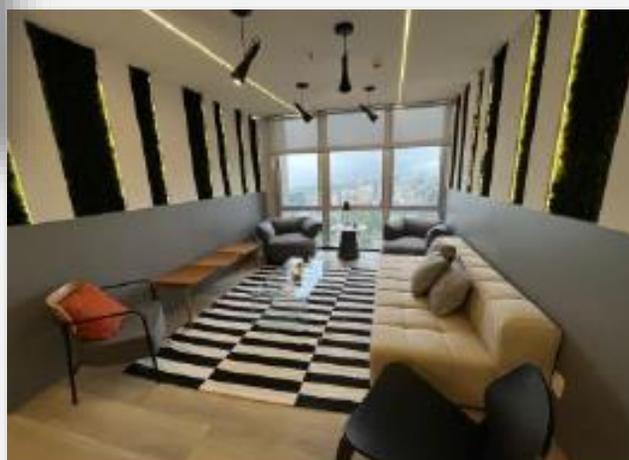


Imagem 4: Ed. Castello Branco

 Nota do Gestor**PORTFÓLIO LOGÍSTICO**

A exposição ao segmento logístico foi realizada através da posição no fundo RBR Log (RBRL11). Acreditamos que esta estrutura é a melhor para investimentos em segmentos específicos, pois possibilita uma liquidez parcial e pontual ao segmento. Podemos aumentar e reduzir nossa exposição à galpões logísticos com muito mais facilidade e agilidade.

O fundo distribuiu R\$ 0,72/cota, com um *dividend yield* equivalente a 10,28% a.a. (cota base fechamento outubro/23). Estamos confortáveis com a exposição atual e otimistas quanto ao desempenho dos ativos e aumento dos aluguéis nos próximos anos.

Conforme informado no relatório do [RBRL11 \(link\)](#) o fundo poderia manter os rendimentos de 0,72/cota até o final de 2023, e cumpriu com essa previsão.

Considerando a posição relevante do RBRP11 e de outros fundos da RBR no veículo (superior a 1/3 do RBRL11), o RBRP11 concede de forma discricionária, um desconto proporcional a tal posição na taxa de gestão do RBRP em relação ao capital alocado no RBRL11. Dessa forma não há cobrança de taxa sobre taxa na alocação do P11 no L11.

- **Estratégia TÁTICA: via FIs listados, buscando arbitragens**

Com maior alocação em tijolo direto, teremos uma posição menor no book tático, mas sempre com um olhar atento a oportunidades. Realizamos uma alocação pontual em CRIs, em complemento aos FIs, para otimizar a gestão do caixa e consequente melhora marginal nos dividendos.

- **Estratégia Desenvolvimento: Direto ou via FIs, quando identificarmos oportunidades de construir abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.**

Em abril/2023, o desenvolvimento do projeto de um 'corporate boutique', o JC589, foi aprovado em Prefeitura. As obras foram iniciadas em ago/23 e o prazo estimado para término é de 24 meses. Acreditamos que o ativo pode ser pré-locado durante as obras por ter características de monousuário.

A microrregião do ativo tem surpreendido pelo incremento dos aluguéis e baixa vacância.

**Nota do Gestor**

Abaixo o vídeo institucional do projeto:



O terreno é localizado a 350m da Faria Lima, região em que o valor de locação, busca o nível de R\$200/m<sup>2</sup>, tendo em vista a baixa oferta de ativos. Em nosso cenário base, esse ativo pode gerar uma TIR (taxa interna de retorno) superior a 15% a.a. em um período de 5 anos e uma renda mensal de aproximadamente 10% aa sobre o capital investido. Acreditamos que o ativo pode ser pré-locado durante as obras por ter características de monousuário.

A tese está fortemente embasada e bem posicionada na visão que os preços dos imóveis subirão de forma substancial em São Paulo, puxado pela baixa vacância na região e o substancial aumento recente do custo de reposição, sustentando uma reciclagem de portfólio. Vale ressaltar a diferença entre o custo de desenvolvimento do projeto, próximo a R\$17.000/m<sup>2</sup>, e o preço de mercado de um ativo com essas características nesta região. Apenas como referência, o Edifício The One, localizado na mesma rua e a poucos metros do JC589, foi recentemente transacionado a R\$32.841/m<sup>2</sup>.



**Nota do Gestor**

**Acompanhamento de obra:**

No mês de janeiro, tivemos como principais evoluções em obra:

- Conclusão do reaterro das fundações;
- Conclusão da drenagem do subsolo;
- Conclusão da concretagem do piso do 2º subsolo;
- Início do cimbramento da laje do 1º subsolo.

**Previsão financeira de aportes:**

Previsão Financeira			
	fev-24	mar-24	abr-24
<b>Aporte Total</b>	<b>1.983.397</b>	<b>1.506.280</b>	<b>1.679.752</b>
<b>Aporte RBRP11 (60%)</b>	<b>1.190.038</b>	<b>903.768</b>	<b>1.007.851</b>

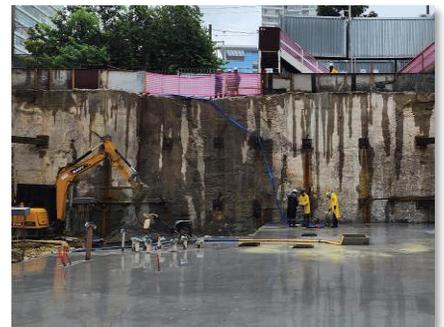


Imagem 6: Relatório Fotográfico JC589

AVANÇO FÍSICO FINANCEIRO - MENSAL

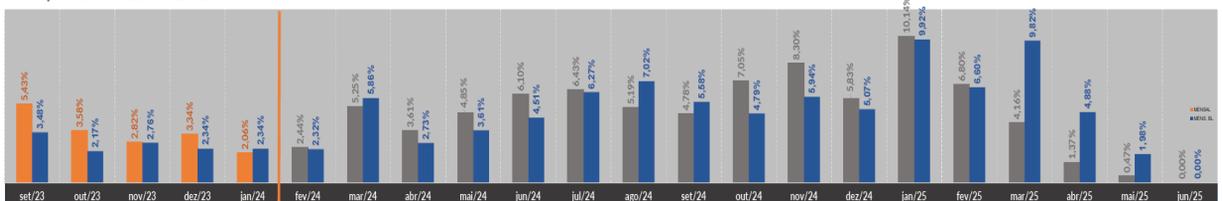


Gráfico 4

AVANÇO FÍSICO FINANCEIRO - ACUMULADO



Gráfico 5

Importante lembrar que possuímos conforto em construir uma estratégia de desenvolvimento no RBRP11, e demais fundos da RBR, dado o time robusto de Desenvolvimento da gestora, que possui mais de R\$ 1,1 bilhão investidos e comprometidos em desenvolvimentos residenciais e comerciais. Ressaltamos, porém, que a exposição em Desenvolvimento não deve superar 10% do portfólio, permitindo que o fundo continue distribuindo no curto prazo dividendos relevantes para os cotistas.

**Desconto do Portfólio**

**RBRP11**



Cota PL	R\$ 80,46	Valor Ativos Core / m <sup>2</sup>	R\$ 13.725,33
Cota a mercado	R\$ 57,26	Ativos Core a mercado / m <sup>2</sup>	R\$ 9.365,56
% Desconto RBRP11	28,83%	Desconto Ativos Core / m <sup>2</sup>	R\$ 4.359,77

28,8% de desconto em relação ao valor de avaliação

Ed. River One	Ativos Core	Outros	RBRL11
			
40,4% da carteira	30,6% da carteira	11,8% da carteira	17,2% da carteira
Valor do Ativo R\$ 395,29 mi	Valor dos Ativos R\$ 282,63 mi	Valor dos Ativos R\$ 133,86 mi	Ativos R\$ 195,65 mi
Valor / m <sup>2</sup> R\$ 16.731,77	Valor / m <sup>2</sup> R\$ 10.160,39	Valor a mercado R\$ 95,26 mi	Valor / m <sup>2</sup> R\$ 2.483,37
Valor / m <sup>2</sup> a mercado R\$ 11.417,02	Valor / m <sup>2</sup> a mercado R\$ 7.230,73		Valor a mercado do RBRL através do RBRP / m <sup>2</sup> R\$ 1.767,31

**RBRL11**



Cota PL	R\$ 101,69	Valor Ativos / m <sup>2</sup>	R\$ 2.900,80
Cota a mercado	R\$ 87,01	Ativos a mercado / m <sup>2</sup>	R\$ 2.483,37
% desconto RBRL11	14,0%	Desconto Ativos / m <sup>2</sup>	R\$ 417,43
+		+	
% desconto RBRP11	28,83%	% desconto RBRP11	28,8%
Cota RBRL11 através do RBRP11	R\$ 61,92	Valor RBRL11 / m <sup>2</sup> através do RBRP11	R\$ 1.767,31
% desconto	39,1%	Valor de desconto	39,1%

39,1% de desconto em relação ao valor de avaliação, investindo no RBRL11 por meio do RBRP11

### Distribuição de Resultados

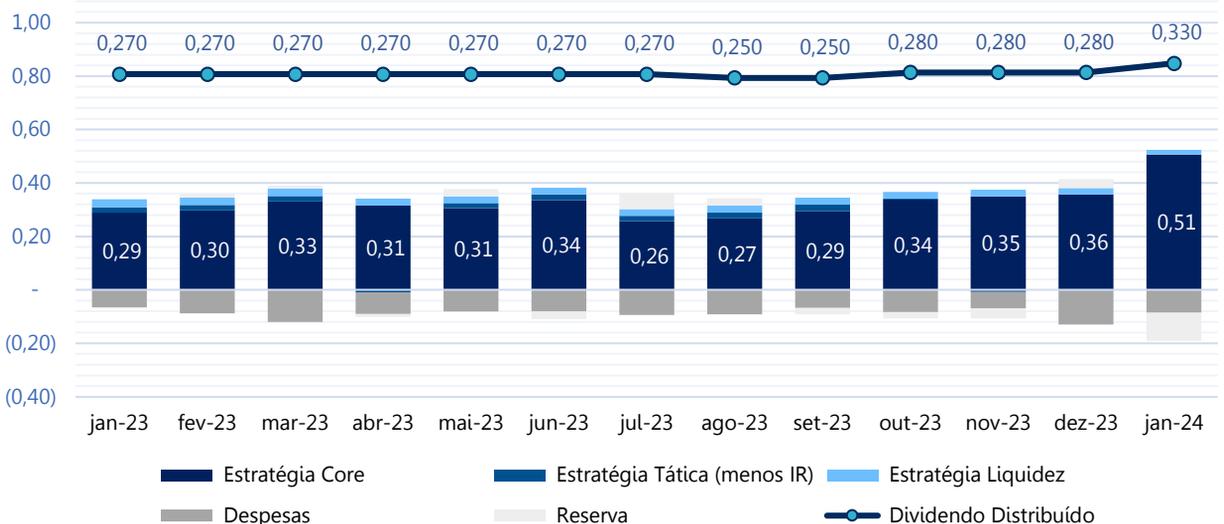
Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Resultado	jan-24	dez-23	nov-23	Acum 12m
<b>Receitas</b>				
Receita de Locação	2.400.887	2.493.586	2.403.588	28.622.791
Receita Venda de Imóveis	2.380.942	441.605	439.693	3.940.883
Rendimento FII RBR LOG *	1.385.342	1.411.780	1.419.730	15.488.993
Rendimento Fls	125.275	128.234	121.240	2.432.265
Liquidez **	45.961	49.254	84.907	1.384.687
CRI	166.606	240.524	223.325	2.243.166
Ganho de Capital Bruto	(163.374)	(225.460)	(74.893)	(582.400)
Outras Receitas	4	-	-	118.751
<b>Total Receitas</b>	<b>6.341.643</b>	<b>4.539.524</b>	<b>4.617.590</b>	<b>53.649.137</b>
(-) Despesa de Tx. Adm/ Gestão	(323.742)	(312.677)	(341.943)	(4.028.259)
(-) Despesa de Vacância	(264.409)	(713.443)	(346.796)	(6.218.328)
(-) Despesa com Comissão	(387.759)	(387.759)	-	(1.345.207)
(-) Outras Despesas	(67.148)	(126.299)	(45.957)	(1.315.281)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Resultado</b>	<b>5.298.584</b>	<b>2.999.345</b>	<b>3.882.894</b>	<b>40.742.061</b>
(-) Reservas	(1.279.452)	410.827	(472.722)	(672.536)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>4.019.132</b>	<b>3.410.172</b>	<b>3.410.172</b>	<b>40.069.525</b>

\* O Properties detém 29% no RBRL11

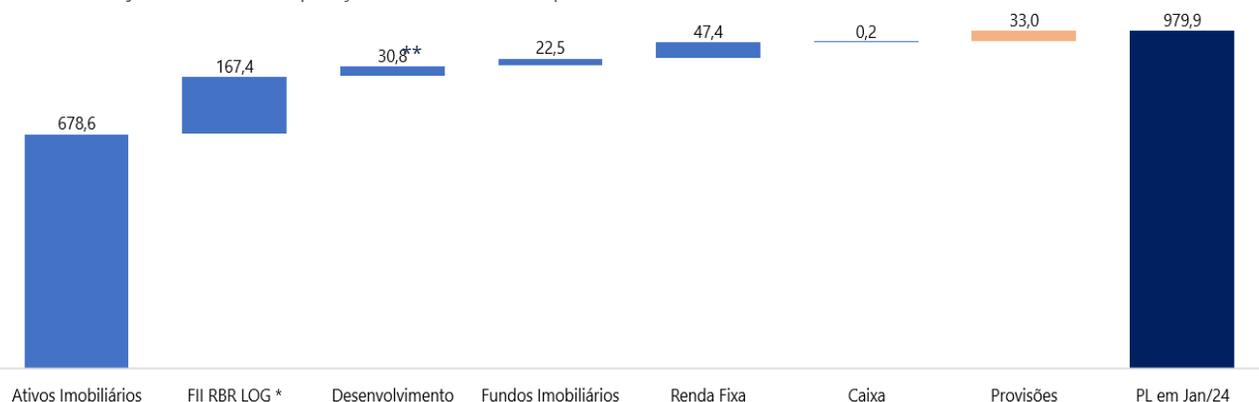
\*\* Liquidez representa a receita de renda fixa e LCI

### Composição do Rendimento - Mensal (R\$/cota)



### Patrimônio Líquido (R\$ MM)

Ao final de janeiro/24, a composição do Patrimônio Líquido do Fundo está retratada abaixo:



\* O fundo RBRP11 detém 29% do RBRL11      \*\*Provisão Futuro Desenvolvimento

Investimentos

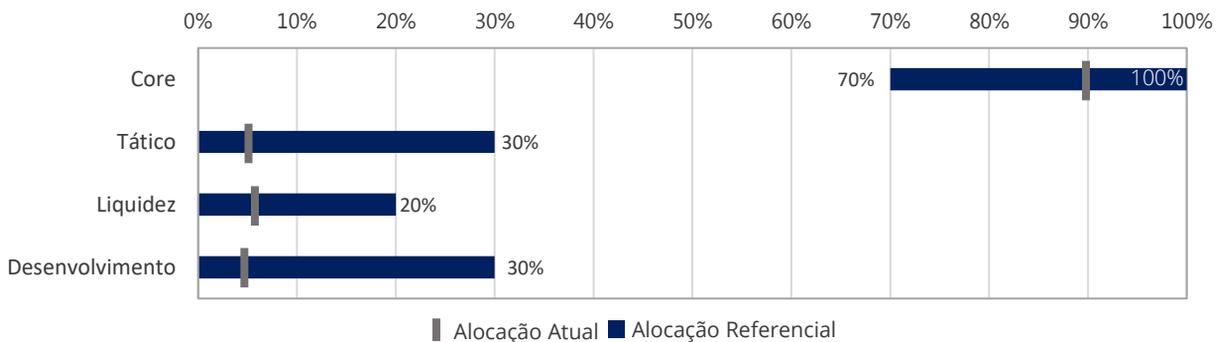
Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos

O RBRP11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

- CORE** Investimento "Tijolo" diretamente ou FII exclusivo.
- TÁTICA** Via FIIs listados, buscando "arbitragens".
- LIQUIDEZ** Renda Fixa, LCIs, CRIs, buscando melhorar o "carrego" do fundo.
- DESENVOLVIMENTO/ RETROFIT** Direto ou via FIIs, quando identificarmos oportunidades de construir muito abaixo do preço que o mercado negocia os ativos no público/privado.

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) - janeiro 2024



Composição dos Ativos - Estratégia CORE (R\$ MM)

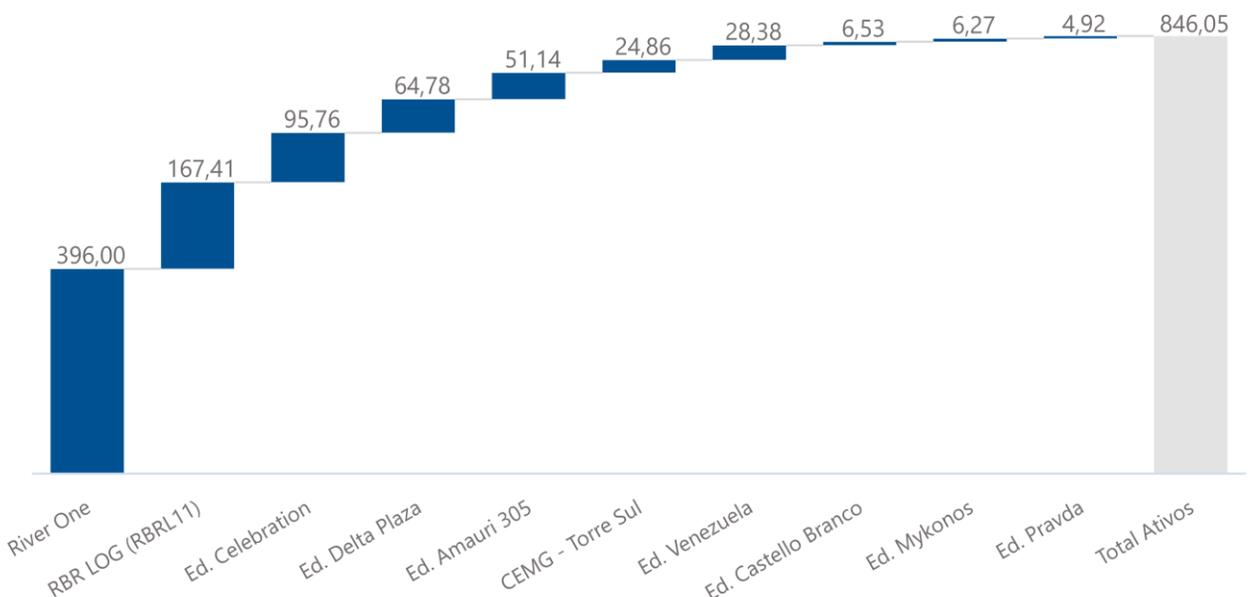
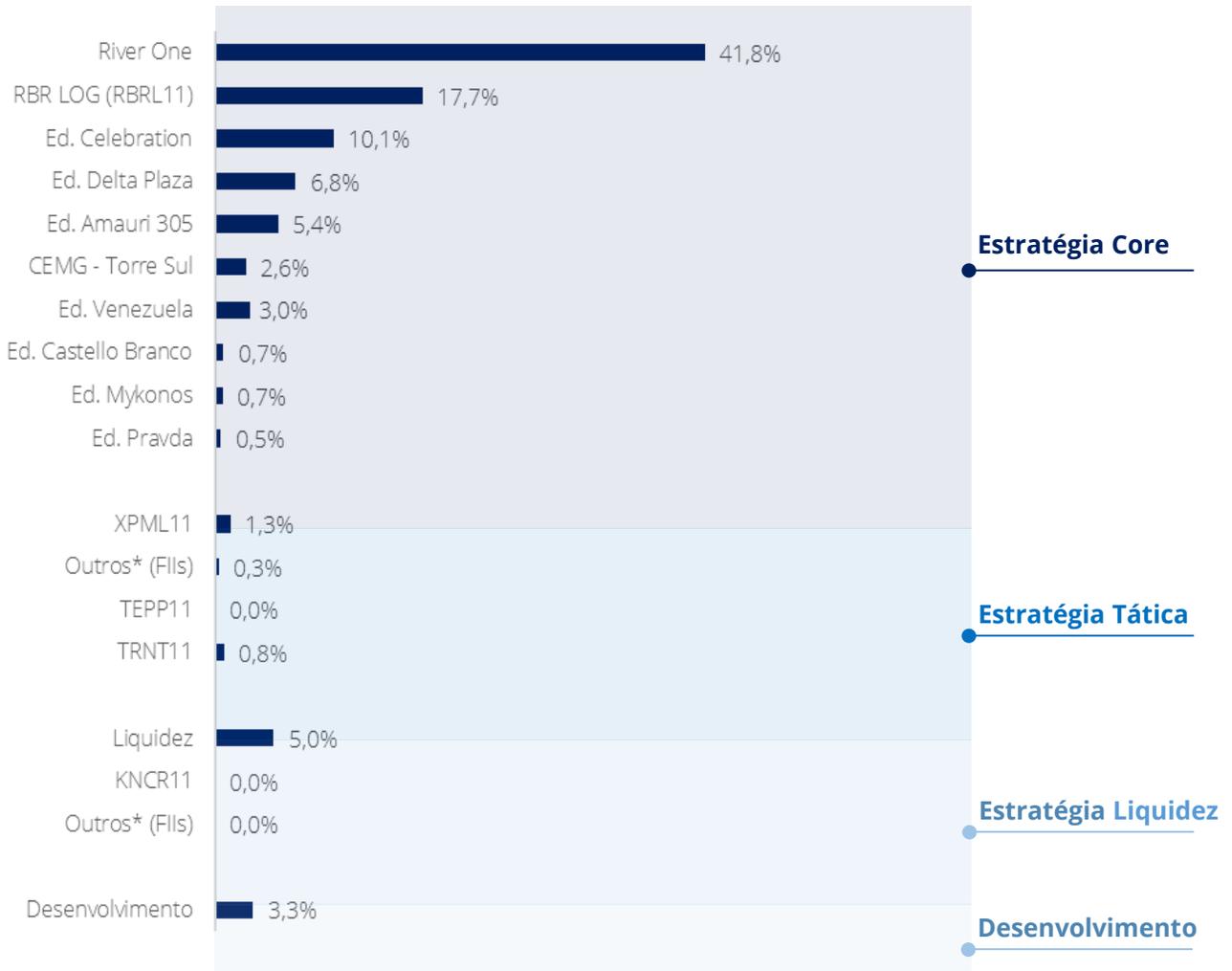


Gráfico 6

## Alocação Estratégias (% Investimento)

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura das estratégias do Fundo no fechamento jan/24:

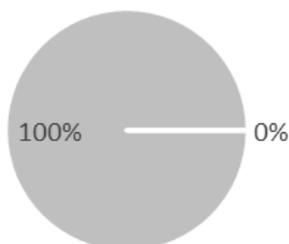


\*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do investimento total individualmente.

## Investimento - Fils

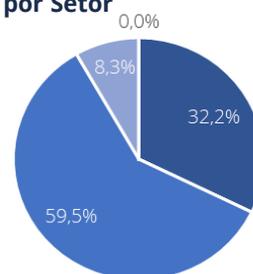
Apresentamos abaixo, informações dos Fils investidos pelo Fundo (informações abaixo não consideram o investimento em RBRL11).

### Tipo de Oferta



■ 400 / Secundário ■ 476

### Alocação por Setor



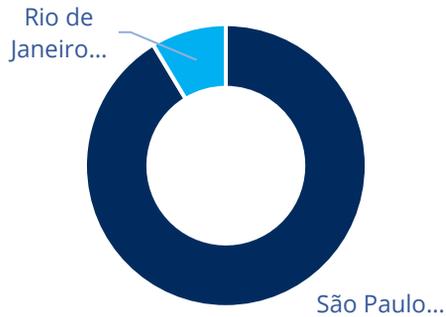
■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping  
■ Fundo de Fundos ■ Galpão/ Logístico

## Investimentos CORE - via Tijolo

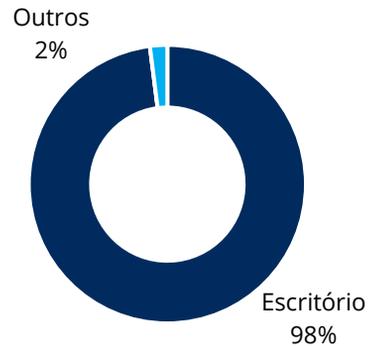
Janeiro 2024 | Relatório Mensal

O investimento Core via tijolo é composto por 9 ativos imobiliários, sendo 9 edifícios comerciais, apresentando as seguintes divisões de área e receita por segmento:

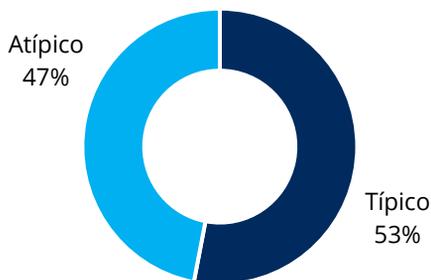
Receita por Estado



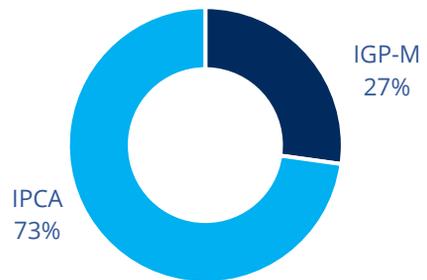
Receita por Tipologia



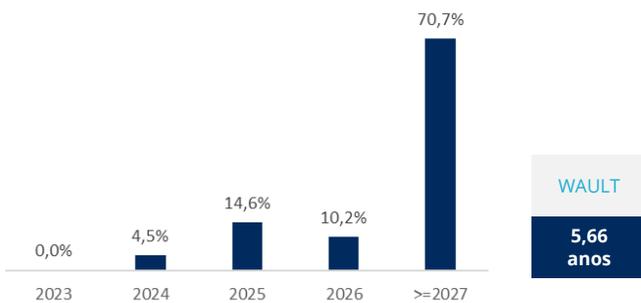
Receita por Tipo de Contrato



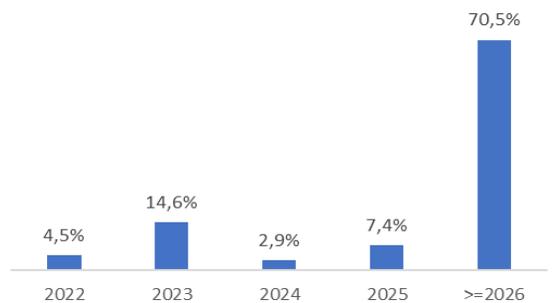
Índice de Reajuste



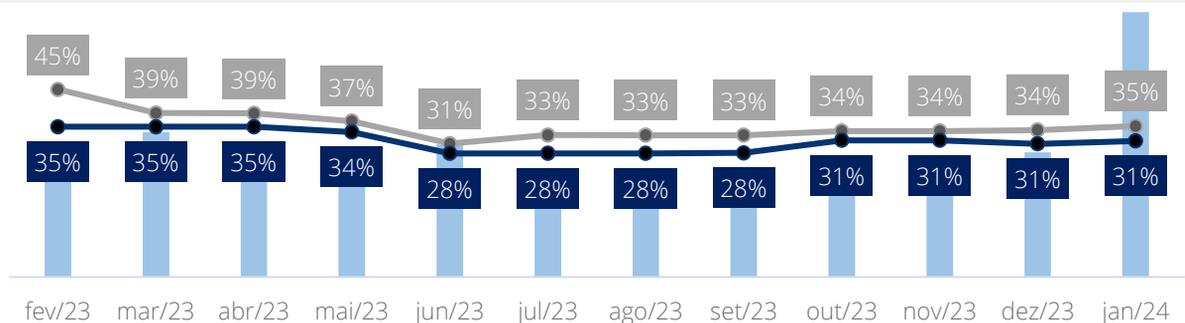
Cronograma de Vencimentos dos Contratos



Cronograma Revisional dos Contratos



Evolução Vacância Física e Financeira



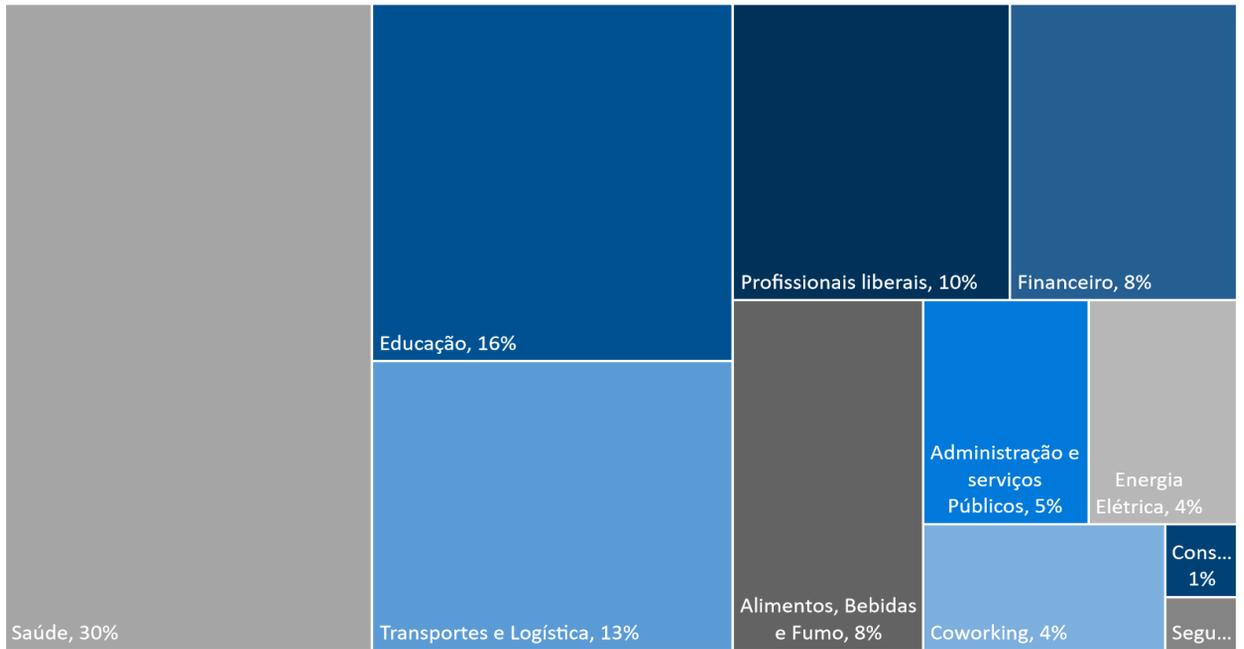
\*Apenas receita imobiliária. Receita Caixa\* (R\$ MM)    Vacância Financeira\*\*    Vacância Física\*\*

## Investimentos CORE - via Tijolo

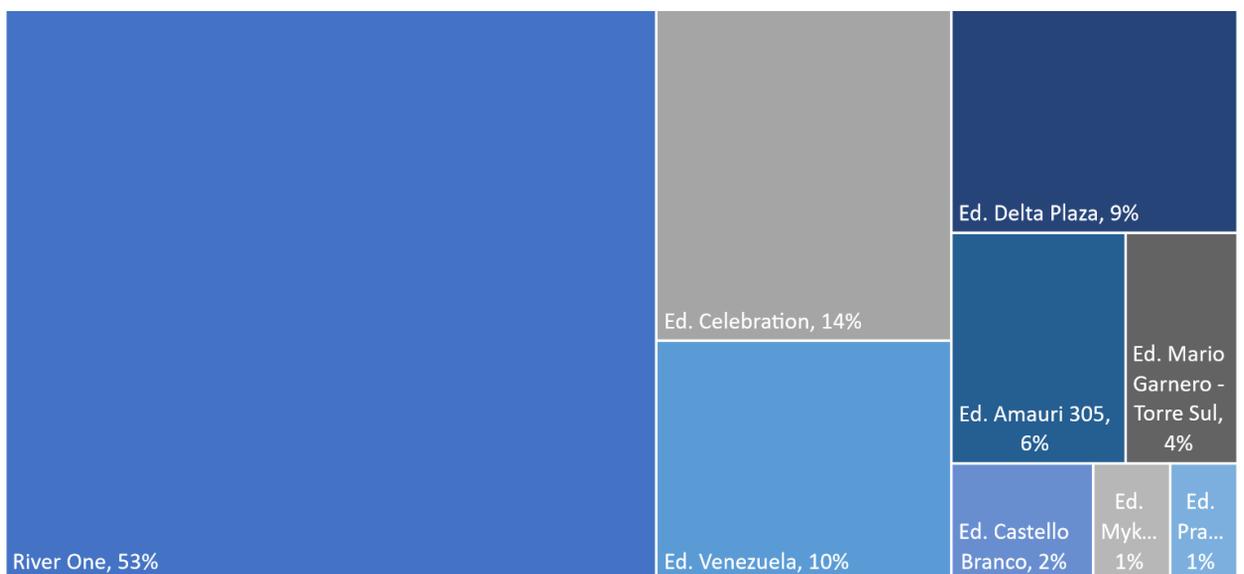
Janeiro 2024 | Relatório Mensal

O investimento Core via tijolo é composto por 9 ativos imobiliários, sendo 9 edifícios comerciais, apresentando as seguintes divisões de área por setor e por ativo:

ABL por Setor (%)



ABL por Ativo (%)

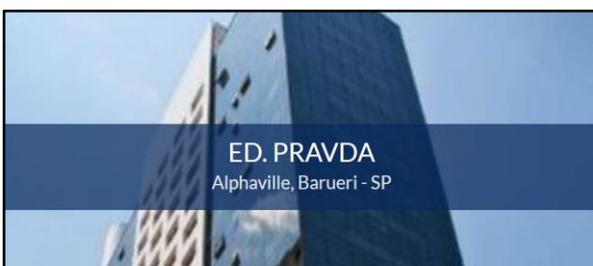
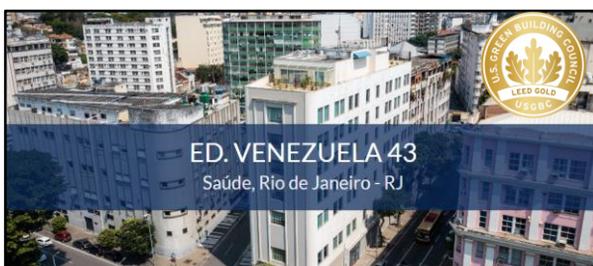


## Investimentos Corporativos

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

9 ativos corporativos em regiões estratégicas de São Paulo e Rio de Janeiro

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



## Investimentos Logísticos

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

5 Galpões Logísticos em regiões estratégicas de São Paulo e Minas Gerais

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



## Localização dos Imóveis do Fundo

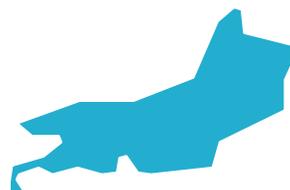
Janeiro 2024 | Relatório Mensal



São Paulo - 7 ativos



Rio de Janeiro - 2 ativos



SP - 87,6%

RJ - 12,4%

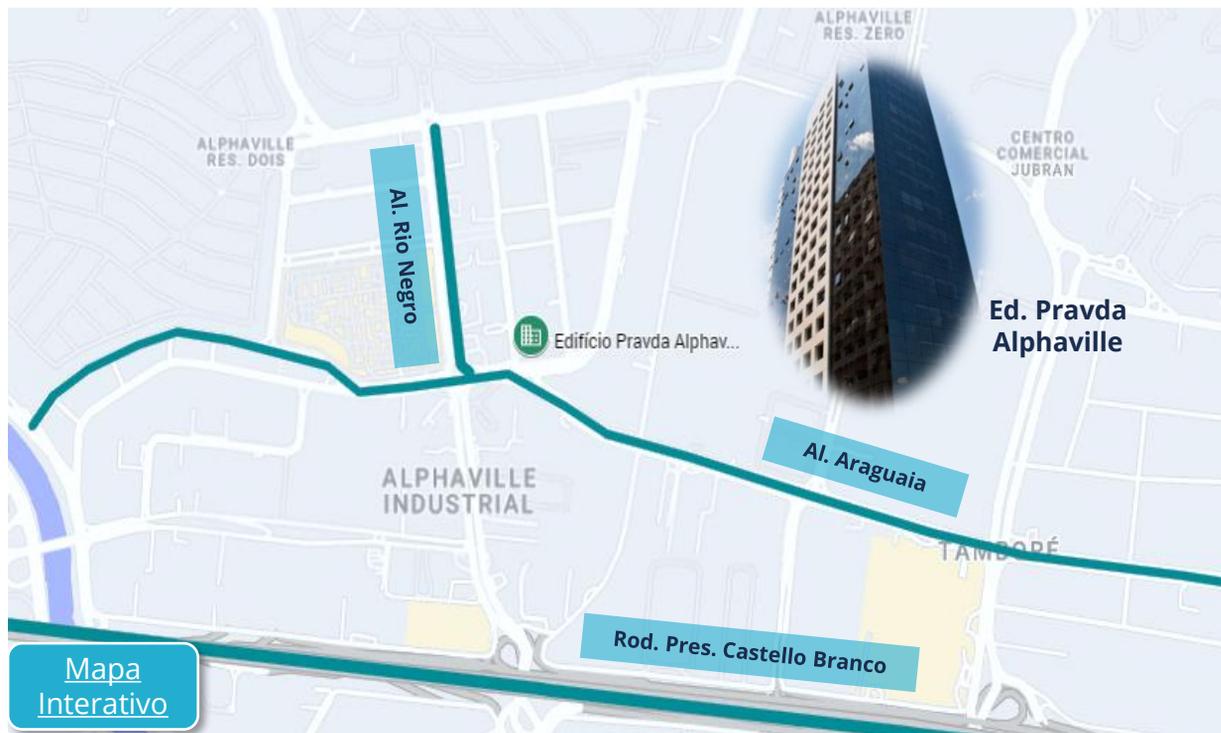
### Ativos São Paulo - SP



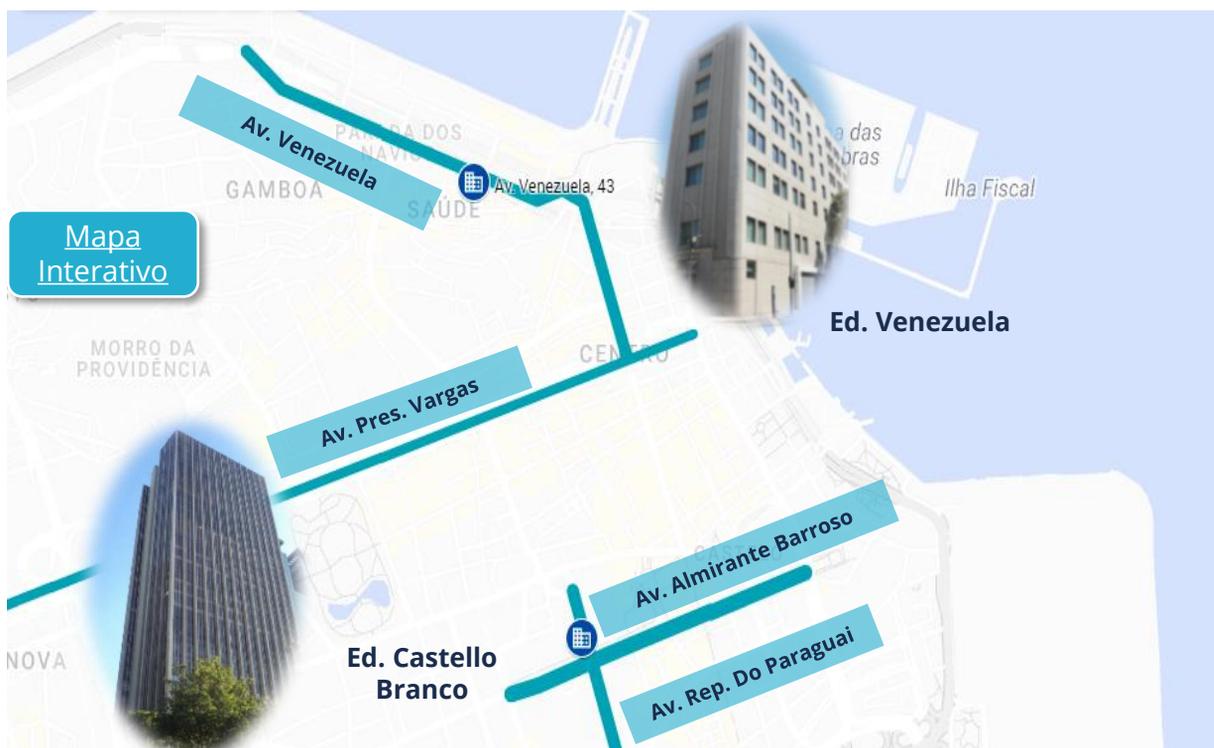
## Localização dos Imóveis do Fundo

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

### Ativo Alphaville - SP



### Ativos Rio de Janeiro- RJ

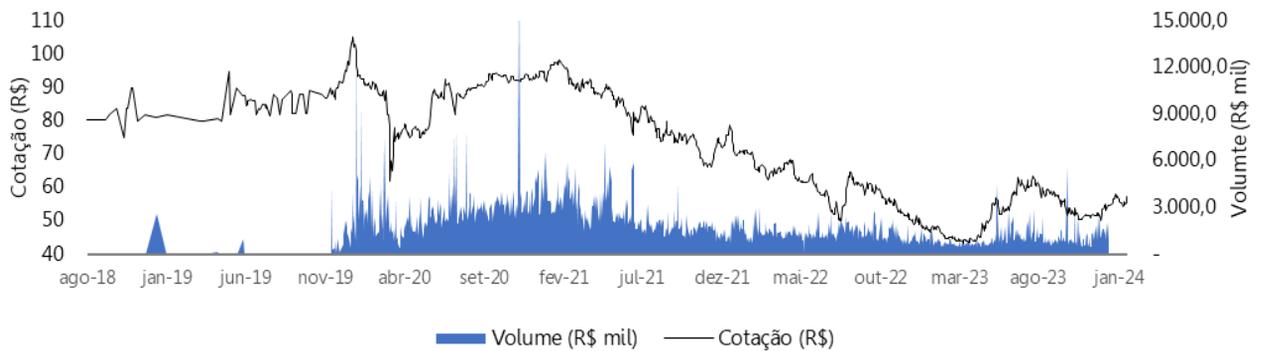


## Mercado Secundário

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

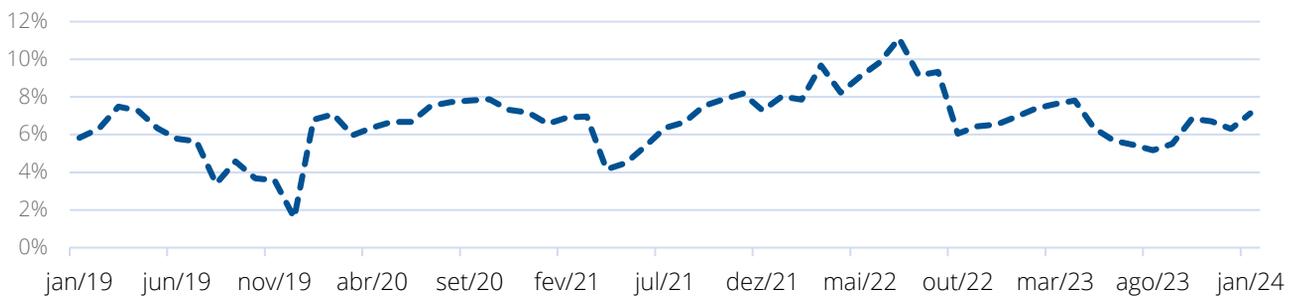
### Cotação Histórica e Volume Negociado

As cotas do RBR Properties (RBRP11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde setembro/2018.



Negociação	jan-24	dez-23	nov-23	Acum 2024	Acum 12m
Número de Cotistas	87.608	86.371	87.577	87.608	87.608
Cotas Negociadas	642.012	520.407	357.238	642.012	5.125.886
Cotação Fechamento	R\$ 57,26	R\$ 54,80	R\$ 51,64	R\$ 57,26	R\$ 57,26
Volume Total (R\$'000)	R\$ 35.932	R\$ 27.641	R\$ 18.416	R\$ 35.932	R\$ 275.036
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.633,3	R\$ 1.454,8	R\$ 920,8	R\$ 1.633,3	R\$ 1.109,0

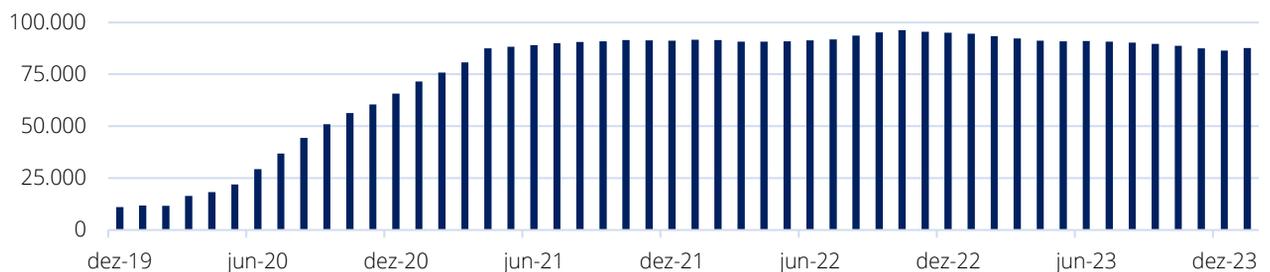
### Dividend Yield (% a.a.)



### Performance Ajustada (R\$/cota) - RBRP11 x IFIX



### Evolução do número de Cotistas



### Glossário

- **ABL - Área Bruta Locável:** Refere-se à área efetivamente locada e, portanto geradora de receita.
- **Absorção Bruta:** Demonstra toda a ocupação que ocorreu dentro do período.
- **Absorção Líquida:** Aumento ou diminuição real de espaço ocupado entre períodos.
- **Novo Estoque:** Espaço em metros quadrados entregue no período informado.

### Outras Informações

<b>Objetivo:</b>
Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários.
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b>
Semestral, com antecipação mensal
<b>Prazo de Duração:</b>
Indeterminado

<b>Taxas sob PL</b>
Gestão: 1 % a.a. Adm.: 0,18% a.a. Perf.: 20% > Retorno
<b>Benchmark</b>
IPCA + Yield IMA-B 5*

\*Para o ano de 2021 o benchmark será o maior entre 6,75% a. a. e o IPCA + IMA-B 5 conforme divulgado no [Fato Relevante](#)

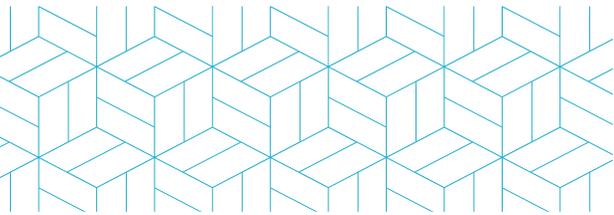
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



RBR Asset Management  
 Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122  
 São Paulo, SP - CEP: 04543-000  
 Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br  
 www.rbrasset.com.br

## Anexos



Anexos

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Portfólio Performado

Ed. Castelo Branco (Porto - RJ)



**Localização:** Av. República do Chile, 230

**Aquisição:** Julho/15

**ABL RBRP11:** 1.065 m<sup>2</sup>

**Participação no Ed.:** 3,70%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 9.901.000,00



Ed. Mykonos (Vila Olímpia - SP)



**Localização:** Rua Gomes de Carvalho, 1356

**Aquisição:** Maio/17

**ABL RBRP11:** 572 m<sup>2</sup>

**Participação no Ed.:** 6,60%

**Vacância:** 0 %

**Valor de Avaliação:** R\$ 5.550.000,00



Ed. Celebration (Vila Olímpia - SP)



**Localização:** Rua Casa do Ator, 1155

**Aquisição:** Abril/18

**ABL RBRP11:** 6.458 m<sup>2</sup>

**Participação no Ed.:** 100%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 94.828.000,00



Pravda Alphaville (Alphaville - SP)



**Localização:** Alameda Grajaú, 98

**Aquisição:** Maio/20

**ABL RBRP11:** 502 m<sup>2</sup>

**Participação no Ed.:** 5,6%

**Vacância:** 0%

**Valor de Avaliação:** R\$ 5.503.000,00



Anexos

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Portfólio Performado

Ed. Amauri 305 (Itaim Bibi - SP)



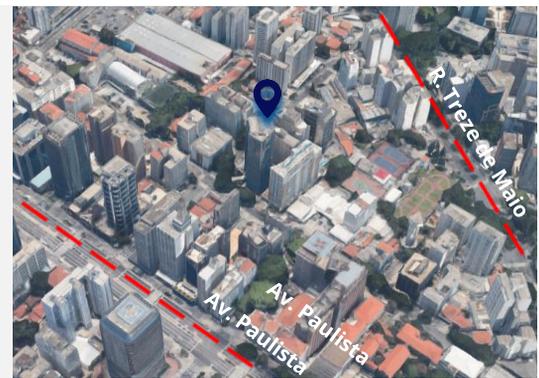
**Localização:** Rua Amauri, 305  
**Aquisição:** Abril/19  
**ABL RBRP11:** 2.545 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 86,3%  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 48.134.000,00



Ed. Delta Plaza (Bela Vista - SP)



**Localização:** Rua Cincinato Braga, 340  
**Aquisição:** Dezembro/19  
**ABL RBRP11:** 4.059 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 51,1%  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 61.955.000,00



Ed. Venezuela (Porto - RJ)



**Localização:** Av. Venezuela, 43  
**Aquisição:** Dezembro/19  
**ABL RBRP11:** 4.488 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 100%  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 41.707.000,00



Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Sul (Pinheiros - SP)



**Localização:** Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461  
**Aquisição:** Abr/20 – Out/21  
**ABL RBRP11:** 2.722,35 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 19,8%  
**Vacância:** 0%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 37.095.000,00



Imagem Ilustrativa

Anexos

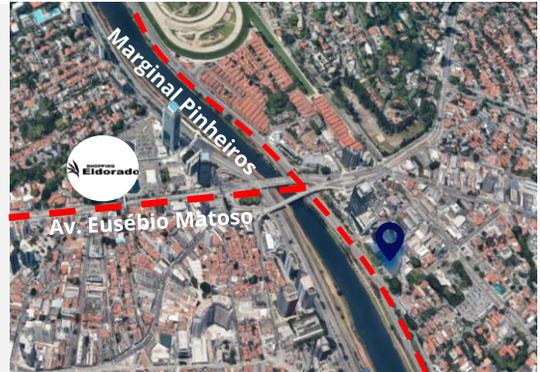
Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Portfólio Performado

River One (Marginal Pinheiros - SP)



**Localização:** Rua Gerivatiba, 207  
**Aquisição:** Dez/20  
**ABL RBRP11:** 23.625,14 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 100%  
**Vacância:** 58,40%  
**Valor de Avaliação:** R\$ 415.358.000,00



Portfólio Desenvolvimento

JC 589 (Vila Olímpia- SP)



**Localização:** Rua Min. Jesuíno Cardoso, 589.  
**Aquisição:** Ago/21  
**ABL RBRP11:** 2.865,60 m<sup>2</sup>  
**Participação no Ed.:** 60,00%  
**Vacância:** N/A  
**Valor de Avaliação:** R\$ 30.847.484,04



ATIVO	UF	CIDADE	ABL RBRP11 (m2)	Participação	Vacância	Classificação RBR
Ed. Amauri 305	SP	São Paulo	2.545	86,30%	0,00%	B
Ed. Celebration	SP	São Paulo	6.196	100,00%	0,00%	B
Ed. Delta Plaza	SP	São Paulo	4.059	51,10%	0,00%	B
Mário Garnero - Torre Sul	SP	São Paulo	1.633	11,88%	6,67%	B
Ed. Mykonos	SP	São Paulo	572	6,60%	0,00%	B
Ed. Pravda	SP	São Paulo	502	5,60%	0,00%	B
Ed. River One	SP	São Paulo	23.625	100,00%	58,40%	AAA
Ed. Castello Branco	RJ	Rio de Janeiro	1.065	3,70%	0,00%	B
Ed. Venezuela 43	RJ	Rio de Janeiro	4.488	100,00%	0,00%	B